



Legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1
Regolamento regionale 18 febbraio 2015, n. 2
Disciplina del contributo di costruzione
Recepimento della disciplina regionale

RELAZIONE

INDICE

A. - ALCUNE PREMESSE	2
B. - IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	3
B.1 - Le componenti del contributo	3
B.2 - I costi parametrici delle opere di urbanizzazione - Criteri	5
B.3 - I costi parametrici delle opere di urbanizzazione – Quantificazione	8
B.4 - Il contributo sulle opere di urbanizzazione - Aliquote	10
B.4 - Il contributo sulle opere di urbanizzazione – Fattispecie particolari	13
B.5 - Il costo di costruzione degli interventi	14
B.6 - Il contributo sul costo di costruzione	16
C. – FATTISPECIE PARTICOLARI	18
C.1 – Riduzione del contributo	18
C.2 – Termini e modalità di pagamento del contributo	19
C.3 – Disposizioni in fase di prima applicazione	19
D. - CONCLUSIONI	20
ALLEGATO A	21
ALLEGATO B	22
ALLEGATO C	23
ALLEGATO D	24

A. - ALCUNE PREMESSE

La Legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1, recante «*Testo unico governo del territorio e materie correlate*» ed il Regolamento regionale 18 febbraio 2015, n.2, recante «*Norme regolamentari attuative della legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1 (Testo unico Governo del territorio e materie correlate)*» hanno notevolmente innovato i criteri per la quantificazione del contributo di costruzione in tutte le sue componenti, ovvero: quella sulle opere di urbanizzazione primaria; quella sulle opere di urbanizzazione secondaria; quella sul costo di costruzione.

Risulta invece confermato che il contributo di costruzione è dovuto solo nel caso di interventi la cui esecuzione è subordinata ad un titolo abilitativo, ovvero la S.C.I.A. o il permesso di costruire (art. 114, co. 2, l. r. 1/2015¹), mentre risultano innovati i casi di esenzione dal pagamento del contributo. Si ritiene opportuno segnalare che a tale regime agevolato sono stati ricondotti, in particolare:

- a. tutti gli interventi di recupero – incluse le variazioni di destinazione d'uso – ricadenti nelle zone "A", oggi qualificate, ai sensi dell'art. 92 del r. r. 2/2015 come "*Insedimenti esistenti che rivestono valore storico e culturale*", i quali sono anche esclusi dal reperimento degli standard di verde e parcheggio e, conseguentemente, da qualsiasi ipotesi di monetizzazione (art. 133, co. 1, lett. n, l. r. 1/2015);
- b. gli interventi di ristrutturazione edilizia di edifici residenziali qualora non determinino un incremento di Superficie utile coperta – Suc (art. 133, co. 1, lett. b, l. r. 1/2015);
- c. gli interventi di manutenzione straordinaria – quando soggetti a S.C.I.A. – e quelli di restauro e risanamento conservativo indipendentemente dalla destinazione d'uso (art. 133, co. 1, lett. g, l. r. 1/2015) fatto salvo quanto previsto dall'art. 39, co. 2, lett. e), del r. r. 2/2015².

Si è inteso richiamare l'attenzione su queste fattispecie perché se da una parte costituiscono un forte incentivo per il recupero – tanto che una ipotesi

¹ L'articolo 114 titola "*Permesso di costruire e S.C.I.A.*". Si riporta il testo della disposizione richiamata "*2. Ad eccezione dei casi previsti dagli articoli 118 e 212, le attività edilizie, anche su aree demaniali, sono soggette a titolo abilitativo e la loro realizzazione è subordinata, salvo i casi di esonero previsti all'articolo 133, alla corresponsione del contributo di costruzione.*"

Gli articoli 118 e 212 titolano, rispettivamente "*Attività edilizia senza titolo abilitativo*" e "*Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni e opere di interesse pubblico*". L'articolo 133 titola "*Riduzione o esonero dal contributo di costruzione*".

² L'articolo 39 titola "*Contributo di urbanizzazione per edifici residenziali e servizi*". Si riporta il testo della disposizione richiamata: "*2. I valori percentuali di cui al comma 1 sono previsti tenendo conto dei seguenti criteri: // OMISIS // e) l'entità del contributo di urbanizzazione primaria e secondaria per gli edifici a destinazione residenziale è stabilita in relazione all'utilizzo per residenza o servizi di superfici già destinate a pertinenze, equiparando il contributo stesso agli interventi di ristrutturazione edilizia e in misura inferiore se in assenza di opere o con opere diverse dalla ristrutturazione edilizia; // OMISIS"*

similare era stata formulata da questo ufficio nei confronti degli edifici ricadenti nel QSV – di converso comporta una consistente riduzione degli introiti dal contributo di costruzione e dalla monetizzazione degli standard.

Ulteriore riduzione delle entrate deriverà dal fatto che l'accorpamento delle destinazioni d'uso in sole tre tipologie – residenziale, produttivo, servizi (art. 155, co. 3, l. r. 1/2015) – comporta una conseguente compressione dei casi in cui si conforma una variazione della destinazione d'uso. A ciò si aggiunga il fatto che il ripristino di una precedente destinazione d'uso è, di norma, sottratto al pagamento del contributo (art. 52, co. 6, R. R. 2/2015).

È ragionevole prevedere che l'incremento delle tariffe, inevitabile in base ai nuovi criteri stabiliti dalla disciplina regionale, potrebbe compensare le riduzioni ipotizzate; saranno l'andamento dell'attività edilizia, attualmente in stato di recessione, e la fase di prima applicazione delle nuove regole che daranno una risposta a questa ipotesi.

Si è volutamente utilizzato il termine *fase di prima applicazione* in quanto, come illustrato e motivato nel contesto di questa relazione, le proposte che vengono formulate – in materia di aliquote da applicare ai costi parametrici – hanno un carattere temporaneo rinviando alla conclusione di un periodo di monitoraggio l'individuazione delle aliquote definitive.

B. - IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

B.1 - Le componenti del contributo

Si è già sommariamente riferito che il contributo di costruzione è costituito da tre componenti; più dettagliatamente queste sono riferite a:

1. opere di urbanizzazione primaria, definite all'art. 3, co. 1, del r. r. 2/2015 ³;
2. opere di urbanizzazione secondaria, definite all'art. 4, co. 1, del r. r. 2/2015 ⁴;
3. costo di costruzione dell'intervento differenziato, in base all'art. 132 della

³ L'articolo 3 titola "Opere di urbanizzazione primaria". Si riporta il testo della disposizione richiamata: "1. Le opere di urbanizzazione primaria riguardano: strade locali e urbane, compresi i percorsi ciclo pedonali, spazi di sosta o di parcheggio di quartiere, fognature, rete idrica, reti di distribuzione tecnologiche e per le telecomunicazioni, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato di quartiere e per corridoi ecologici, piazze ed altri spazi liberi di quartiere, piazzole per la raccolta differenziata dei rifiuti e per le fermate del trasporto pubblico locale. Gli strumenti urbanistici prevedono, sulla base delle norme regolamentari di cui al Titolo II, Capo I, superfici fondiarie e relativi diritti edificatori, ovvero alloggi, quali opere di urbanizzazione primaria, destinate ad insediamenti per l'edilizia residenziale pubblica o sociale."

⁴ L'articolo 4 titola "Opere di urbanizzazione secondaria". Si riporta il testo della disposizione richiamata: "1. Le opere di urbanizzazione secondaria, riguardano: asili nido e scuole d'infanzia, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, verde in parchi urbani e territoriali e per corridoi ecologici, piazze ed altri spazi liberi di livello urbano, centri sociali e attrezzature culturali, sanitarie, costruzioni cimiteriali, nonché quelle previste dalla legge 1° agosto 2003, n. 206 (Disposizioni per il riconoscimento della funzione sociale svolta dagli oratori e dagli enti che svolgono attività similari e per la valorizzazione del loro ruolo). Nelle attrezzature sanitarie sono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti speciali pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate. Tra le opere di urbanizzazione secondaria sono comunque incluse, ove non sopra precisato, le aree per dotazioni territoriali e funzionali destinate ad attrezzature di interesse sovracomunale."

I. r. 1/2015, tra nuovi edifici (commi 1 e 2) ed interventi sugli edifici esistenti (co. 5) ⁵.

Il contributo di costruzione dovuto ai fini del rilascio dei titoli abilitativi, fatti salvi i casi di esenzione o riduzione stabiliti dalla normativa regionale, è determinato applicando dei *valori percentuali* (art. 39, co. 1, r. r. 2/2015) – di seguito e per brevità *aliquote* – alla "... *incidenza economica per ogni metro quadrato di superficie utile coperta* ..." delle opere di urbanizzazione (art. 38, commi 1 e 3 per insediamenti residenziali e per servizi; art. 40, commi 1 e 3 per insediamenti produttivi).

La determinazione dell'incidenza economica – di seguito e per brevità *costi parametrici* – limitatamente alle opere di urbanizzazione è rimessa ai Comuni mentre il costo di costruzione *base* o *unitario*, è stato stabilito con l'art. 45 del R. R. 2/2015 nella misura di €/mq. 326,00, che è pari al costo fissato per l'edilizia residenziale pubblica abbattuto del 70% per il disposto dell'art. 132, co. 1, della I. r. 1/2015 ⁶.

La determinazione dei *costi parametrici* richiede una differente valutazione tra quelli per gli insediamenti produttivi e quelli per insediamenti residenziali e per servizi ⁷; parimenti diverse sono le *aliquote* da applicare a detti costi in funzione della categoria d'intervento oggetto del titolo abilitativo.

Per quanto concerne la determinazione delle *aliquote* da applicare ai *costi parametrici*, la normativa regionale ha stabilito solo dei *criteri* lasciando ai Comuni ampi margini decisionali sulla loro quantificazione.

Sia consentito a chi scrive porre all'attenzione di chi legge come questa scelta, indubbiamente rispettosa delle autonomie locali, risulti in controtendenza con la filosofia che emerge dall'articolato dei due testi unici – legislativo e

⁵ L'articolo 132 titola "Costo di costruzione". Si riporta il testo delle disposizioni richiamate: "1. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalla Regione con riferimento al costo massimo ammissibile per l'edilizia residenziale pubblica, definito dalla stessa Regione. Il costo unitario di costruzione dei nuovi edifici, riferito a metro quadro di SUC da realizzare che i comuni applicano per il calcolo del contributo sul costo di costruzione, non può risultare comunque inferiore al trenta per cento del costo massimo ammissibile di cui al precedente periodo.

2. Il comune, sulla base dei criteri regionali di cui al comma 1, può identificare classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia residenziale pubblica, per le quali sono determinate maggiorazioni di detto costo di costruzione in misura non superiore al venti per cento.

OMISSIS

4. Il contributo afferente i titoli abilitativi comprende una quota di detto costo, variabile dal cinque per cento al venti per cento, che viene determinata dal comune in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni.

5. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, in base all'elenco regionale dei prezzi, secondo le modalità stabilite dal comune. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia il costo di costruzione relativo non può superare l'ottanta per cento dei valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del presente articolo. Nell'ambito degli insediamenti di cui all'articolo 93 delle norme regolamentari Titolo II, Capo I, l'aliquota da applicare per il calcolo del contributo sul costo di costruzione per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, senza variazione della destinazione d'uso, è pari al cinque per cento."

⁶ Per il testo della disposizione richiamata si veda la nota al precedente punto 3.

⁷ I «servizi» sono così definiti dall'articolo 7, co. 1, lett. I, della I. r. 1/2015: "attività di servizi, si intendono quelle a carattere socio-sanitarie, direzionale, pubbliche o private atte a supportare i processi insediativi e produttivi, comprese le attività commerciali, di somministrazione di cibi e bevande, turistico-produttive, ricreative, sportive e culturali;".

regolamentare – i cui contenuti sono tutti *prevalenti sulla disciplina locale* con la finalità – condivisa e condivisibile – di ottenere una uniformità delle valutazioni in materia edilizia ed urbanistica a livello regionale. Del resto, però, quanto qui ci occupa va ad incidere sui bilanci comunali e quindi poteva non essere giustificata o giustificabile l'uniformità, dato che avrebbe impedito di tenere conto della singole realtà territoriali e finanziarie.

B.2 - I costi parametrici delle opere di urbanizzazione - Criteri

Tornando all'illustrazione dell'incidenza economica per ogni metro quadrato di superficie utile coperta degli edifici, e cioè dei *costi parametrici*, questi nel regime previgente⁸ erano stati determinati dalla Regione e, mediante l'applicazione di coefficienti prestabiliti, rapportati alle singole realtà comunali in base: alla dimensione ed alla densità demografica; all'altitudine media sul livello del mare; all'andamento demografico. Si raggiungeva con tali criteri una omogeneità *territoriale oggettiva*, ma allo stesso tempo *presunta* in quanto avulsa dalla situazione economica ed occupazionale presente nei singoli Comuni.

Per quanto riguarda le aliquote da applicare al *costo parametrico*, adeguato alla tipologia del Comune ed in dipendenza della categoria d'intervento, queste erano prestabilite dalla Regione e non erano suscettibili di variazioni da parte dei Comuni.

Un sistema oramai consolidato e divenuto quindi di agevole applicazione, fatto non indifferente se si considera che la legislazione regionale poneva, e pone, in capo ai progettisti l'onere di *certificare* il contributo dovuto, prevedendo la comminatoria di specifiche sanzioni nel caso di pagamenti inferiori al dovuto.

Modificandosi i criteri si ritiene sia indispensabile che le decisioni assunte in sede comunale siano il più possibile chiare ed univoche per evitare, o almeno ridurre al minimo contestazioni o contenziosi, fornendo pertanto, ove consentito, anche interpretazioni, o meglio criteri applicativi, delle disposizioni *prevalenti* contenute nei testi unici regionali.

Il legislatore regionale ha modificato, come si è già accennato, i criteri ed i metodi per determinare l'incidenza economica (*costi parametrici*) stabilendo che:

a) per insediamenti residenziali e per servizi quella "*... riferita alle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 3, comma 1 è determinata dal*

⁸ Il regime previgente era stabilito:

- per gli oneri di urbanizzazione dal DPGR 14 luglio 1998, n. 373 recante "Legge 28 gennaio 1977, n. 10 (art. 5). Legge 24 dicembre 1993, n. 537 (art. 7). Aggiornamento tabelle parametriche per la determinazione della incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. Modifica propri decreti 13 giugno 1977, n. 569, decreto 30 aprile 1980, n. 362 e decreto 24 dicembre 1986, n. 719.";
- per il costo di costruzione dal DPGR 14 luglio 1998, n. 374 recante "Legge 28 gennaio 1977, n. 10 (art. 6). Legge 24 dicembre 1993, n. 537 (art. 7). Determinazione del contributo concessorio sul costo di costruzione. Modifica propri decreti 16 febbraio 1978, n. 149 e D.P.G.R. 30 aprile 1980, n. 363".

comune considerando i costi delle opere necessarie alla infrastrutturazione di uno o più insediamenti residenziali e per servizi tipo, aventi caratteristiche dimensionali, tipologiche, insediative e ambientali ricorrenti nel territorio comunale, applicando il prezzario regionale in vigore." (art. 38, co. 1, r. r. 2/2015);

- b) sempre per insediamenti residenziali e per servizi quella "... riferita alle opere di urbanizzazione secondaria di competenza comunale, di cui all'articolo 4, comma 1, è determinata dal comune considerando i costi medi di ogni categoria di opera di cui il comune è dotato o intende dotarsi, in rapporto alla popolazione ed agli utenti effettivamente serviti, tenendo conto dei vari ambiti del territorio comunale ovvero dei bacini di utenza di cui all'articolo 81." (art. 38, co. 3, R. R 2/2015). Detta incidenza va calcolata "... rapportando ad ogni abitante o utente servito una superficie utile coperta dell'opera considerata, assumendo un rapporto di metri quadrati 50 per abitante/utente ai sensi dell'articolo 80, comma 1, lettera b)." (art. 38, co. 3, R. R 2/2015);
- c) per insediamenti o attività produttive e cioè "... quelli destinati ad attività industriali, artigianali, agricole ed estrattive, comprensive delle superfici per servizi strettamente connessi alle attività ed alla vendita dei prodotti aziendali." (art. 40, co. 3, R. R 2/2015)
1. quella "... riferita alle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 3, comma 1, è determinata dal comune considerando i costi delle opere necessarie alla infrastrutturazione di uno o più insediamenti produttivi tipo, aventi caratteristiche dimensionali, tipologiche, insediative e ambientali ricorrenti nel territorio comunale, applicando il prezzario regionale in vigore." (art. 40, co. 1, R. R 2/2015);
 2. mentre quella "... riferita alle opere di urbanizzazione secondaria di cui all'articolo 4, comma 1, è determinata considerando il costo medio delle opere e dei servizi ritenuti funzionali alle attività produttive, rapportato alle caratteristiche e dimensioni dell'insediamento produttivo di cui al comma 1." (art. 40, co. 4, R. R 2/2015);
 3. l'incidenza economica da valutare ai fini della quantificazione del contributo non comprende "Gli oneri relativi alle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e a quelli necessari alla sistemazione ambientale dei luoghi, nonché al contenimento della rumorosità, ..." in quanto questi "... sono a totale carico del soggetto richiedente, in base alle vigenti normative." (art. 40, co. 5, R. R 2/2015).

La determinazione dei costi parametrici risulta essere un'operazione difficoltosa e complessa in quanto richiede una puntuale analisi di quelli di infrastrutturazione connessi a piani attuativi – quindi, di norma, diluiti in un ampio arco temporale – ovvero ad opere pubbliche che sovente riguardano

l'intero territorio comunale e quindi difficilmente rapportabili ad insediamenti di qualsiasi genere. Per di più questi costi, oltre ai necessari aggiornamenti vanno rapportati alle superfici utili coperte degli edifici. Ancora più complessa è la quantificazione delle opere di urbanizzazione secondaria in quanto si tratta di opere la cui realizzazione, almeno nel nostro Comune, risale ad epoche che rendono pressoché impossibile una quantificazione dei costi.

Si tratta di difficoltà oggettive tali che quasi nessun Comune della Regione ha provveduto al recepimento delle normative regionali nel termine inizialmente stabilito dall'art. 141, co. 2, della l. r. 1/2015 ovvero il 31 ottobre 2015 e quindi le nuove *regole* non sono entrate in vigore il 1° gennaio 2016.

I Comuni hanno segnalato le oggettive difficoltà che incontravano per gli adempimenti in argomento all'ANCI che si è fatta carico del problema, costituendo un gruppo di lavoro composto da dipendenti di Comuni rappresentativi delle diverse realtà umbre ed al quale hanno partecipato anche dipendenti regionali, con lo scopo di coordinare gli adempimenti comunali previsti dalla nuova disciplina, al fine di facilitarne e renderne il più possibile omogenea l'applicazione.

L'ANCI con nota del 14 dicembre 2015, prot. n. 745 ha richiesto alla Giunta Regionale una proroga del termine fissato dalla normativa regionale per consentire ai comuni di poter adempiere, in considerazione della complessità della materia e delle difficoltà manifestate dalle amministrazioni comunali, considerato che solo alcuni Comuni hanno provveduto a completare l'iter di approvazione dei nuovi provvedimenti nei termini previsti dalle norme regolamentari di cui sopra (si veda la parte narrativa della DGR 1583/2015).

La Giunta Regionale, con propria deliberazione 21 dicembre 2015, n. 1583 (in BUR n. 3 del 20/01/2016) vista "*... la nota dell'ANCI del 14 dicembre 2015, prot. n. 745 con la quale è stata richiesta una proroga del termine fissato all'articolo 141, comma 2 del suddetto regolamento [N.d.r.: il r. r. 2/2015] per consentire ai Comuni di poter adempiere all'aggiornamento del contributo di costruzione, in considerazione della complessità della materia e delle difficoltà manifestate dalle amministrazioni comunali, considerato che solo alcuni comuni hanno provveduto a completare l'iter di approvazione dei nuovi provvedimenti nei termini previsti dalle norme regolamentari di cui sopra;*" ha stabilito "*... che i Comuni che non hanno adottato i provvedimenti per la determinazione del contributo di costruzione di cui all'articolo 141, comma 2 del r. r. 2/2015 entro il termine del 31 dicembre 2015, continuano ad applicare, dal 1 gennaio 2016 e fino alla data del 30 giugno 2016, gli atti comunali adottati in applicazione dei decreti del Presidente della Giunta regionale n. 373 e n. 374 del 14 luglio 1998, anche per le istanze di titoli abilitativi dichiarate ricevibili alla stessa data del 30 giugno 2016;*" (punto 2 della parte dispositiva).

In data 17/02/2016 è stato pubblicato nel BUR n.9 il Regolamento regionale 12 febbraio 2016, n. 1 recante "*Definizione dei termini per l'adozione dei provvedimenti comunali ai fini della determinazione del contributo di costruzione di cui al Titolo I, Capo II del regolamento regionale 18 febbraio 2015, n. 2 - Norme regolamentari attuative della legge regionale n. 1 del 21 gennaio 2015 (Testo unico Governo del territorio e materie correlate)*" con il quale, sostanzialmente, si stabilisce che i Comuni che non hanno recepito le disposizioni in materia di contributo di costruzione entro il 2015:

- applicano la disciplina previgente di cui al DPGR 373/1998 (contributo sugli oneri di urbanizzazione) ed al DPGR 374/1998 (contributo sul costo di costruzione) fino al 30 giugno 2016;
- devono recepire le nuove disposizioni entro il 30/04/2016 le quali, comunque, divengono efficaci a decorre dall'1/07/2016, fermo restando che deve avvenire, anteriormente a tale data, la pubblicazione del provvedimento comunale sul BUR e sul sito istituzionale dell'Ente (art. 141, co. 2, r. r. 2/2015);
- applicano la disciplina previgente "*... anche per le istanze relative a titoli abilitativi dichiarate ricevibili alla data del 30 giugno 2016.*" (art. 1, co. 2, r. r. 1/2016) in coerenza con quanto stabilito dall'art. 141, co. 4, del r. r. 2/2015.

Dopo aver espletato una fase partecipativa sulle risultanze del gruppo di lavoro, l'ANCI, con una nota datata 6 aprile 2016, ha trasmesso formalmente ai Comuni e ad altri soggetti ed organismi interessati "*... il documento di indirizzo, elaborato dal tavolo tecnico istituito presso ANCI Umbria, contenente le indicazioni ai Comuni per l'adozione dei provvedimenti di cui all'art.141, comma 2, del R.R. 2/2015 in materia di contributo di costruzione.*"

Le valutazioni e le proposte che vengono formulate nel prosieguo di questa relazione tengono motivatamente conto degli indirizzi formulati con il ridetto documento.

B.3 - I costi parametrici delle opere di urbanizzazione – Quantificazione

Il gruppo di lavoro "*... prendendo a riferimento i costi delle opere risultate necessarie alla infrastrutturazione di vari insediamenti residenziali e per servizi ...[...]...realizzati recentemente ...*" e "*... ritenuti maggiormente rappresentativi in relazione alla presenza di urbanizzazioni recenti.*" ha "*... esaminato un campione rappresentativo di comuni aventi una popolazione complessiva di 412.052 abitanti (di cui il 57% con popolazione fino a 30.000 ab.), per i quali sono stati analizzati insediamenti ...[...]... aventi diversa dimensione (superficie territoriale) e indici di utilizzazione (territoriali e fondiari) considerando i costi al netto di IVA, spese tecniche e costo delle aree.*"

Gli accertamenti hanno riguardato una "*... particolare varietà ...*" di situazioni insediative, diversificate per caratteristiche, livello di

infrastrutturazione e qualità degli interventi, il che "... pur rendendo il lavoro oltremodo complesso, ha consentito però di determinare un valore (mediato) in euro per ogni mq di superficie utile coperta (Suc da determinare ai sensi dell'art.17 del RR 2/2015) che si ritiene rappresentativo della realtà regionale ...".

Il **costo parametrico** per le opere di urbanizzazione:

1. primaria, relative ad **insediamenti residenziali e per servizi**, è compreso in un intervallo tra 38,00 €/mq ed 80,00 €/mq di superficie utile coperta - Suc;
2. secondaria, per la medesima tipologia di insediamenti, è valutato in 37,67 €/mq di Suc, correlato però alla presenza di tutte le infrastrutture prese in esame dal gruppo di lavoro;
3. primaria, relative ad **insediamenti produttivi** è valutato in 35,00 €/mq di Suc;
4. secondaria, per la medesima tipologia di insediamenti, è valutato in 3,40 €/mq di Suc.

Questo ufficio ha ritenuto opportuno effettuare alcune verifiche dei costi parametrici emersi dall'attività di analisi e ricerca dell'ANCI, incluso un aggiornamento ISTAT dei valori previgenti, nonché una valutazione sulla coerenza delle tipologie delle opere di urbanizzazione secondaria valutate per gli insediamenti residenziali e per servizi con la realtà comunale.

Da tali verifiche è emerso che possono essere assunti i *costi parametrici* per ogni metro quadrato di superficie utile coperta che vengono di seguito individuati:

- | | | |
|---------|---|---|
| 5. | o | |
| | | pere di urbanizzazione primaria per insediamenti
residenziali e per servizi..... €/mq.38,00 |
| 6. | o | |
| | | pere di urbanizzazione secondaria per insediamenti
residenziali e per servizi ⁹ €/mq.27,00 |
| 7. | o | |
| | | pere di urbanizzazione primaria per insediamenti
produttivi ¹⁰ €/mq.28,00 |
| 8. | o | |

⁹ È stata esclusa l'incidenza delle opere di urbanizzazione secondaria risultanti dalla Tabella A allegata al documento ANCI e che non trovano riscontro nel territorio e più precisamente: le delegazioni comunali; i centri di vita associativa e strutture sociali; le strutture e spazi aperti o coperti attrezzati per mercati di quartiere (che non coincidono con le piazze, parcheggi e simili); gli impianti sportivi coperti. L'importo risultante dalla ridetta verifica analitica (€/mq. 27,62) è stato arrotondato per difetto.

¹⁰ In considerazione del fatto che gli insediamenti produttivi individuati dal P. di F. hanno una consistenza modesta, con l'eccezione del P.I.P. di Cortignano, e sono per lo più costituiti da comparti monolotto o da unici organismi isolati, conformati anche mediante la procedura SUAP si è ritenuto sussistere la fattispecie individuata nel documento ANCI e conseguentemente di poter prevedere un abbattimento del 20% (€/mq 35,00 x 0,80 = 28,00). Si deve inoltre tenere conto del fatto che nel regime attuale il contributo viene valutato sulla Superficie fondiaria (Sf) necessaria per l'edificazione mentre con il nuovo regime il conteggio va effettuato sulla Suc dell'edificio.

pere di urbanizzazione secondaria per insediamenti produttivi€/mq.3,40

Si ritiene opportuno precisare che:

9. i *costi parametrici* relativi alle opere di urbanizzazione primaria non comprendono quelli relativi all'adeguamento delle infrastrutture generali dovute all'incremento di utenza prodotta dagli interventi edilizi o per le necessità previste dal P. di F. o da piani attuativi nonché dagli spazi necessari per la sosta di mezzi pesanti nelle zone produttive. Per tali fattispecie può essere stabilita un'aliquota specifica da applicare ai *costi parametrici*, non in via generalizzata, ma individuando ambiti specifici. La percentuale massima applicabile al costo parametrico è del 20% nel caso di insediamenti residenziali e per servizi (art. 38, co. 2, r. r. 2/2015) e del 15% nel caso di attività produttive (art. 40, co. 2, r. r. 2/2015). Per la trattazione di tali fattispecie si rinvia al paragrafo relativo all'individuazione delle aliquote da applicare alle varie tipologie d'intervento;
10. negli insediamenti produttivi il costo parametrico per le urbanizzazioni primarie non comprende i costi e gli oneri "... *relativi alle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e a quelli necessari alla sistemazione ambientale dei luoghi, nonché al contenimento della rumorosità* ..." i quali sono a totale carico del soggetto attuatore e nel rispetto della normativa di settore (art. 40, co. 5, r. r. 2/2015).

B.4 - Il contributo sulle opere di urbanizzazione - Aliquote

L'articolo 131 «*Oneri di urbanizzazione*» della l. r. 1/2015, al comma 3 così dispone: "3. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi di nuova costruzione, di mutamento della destinazione d'uso, di ristrutturazione urbanistica, nonché in relazione agli interventi di ristrutturazione edilizia qualora questi determinino un incremento del carico urbanistico in funzione di un aumento:

- a) della SUC degli edifici, anche se esclusa dal computo dell'indice territoriale o fondiario;
- b) delle unità immobiliari;
- c) dell'utenza, in caso di attività diversa da quella residenziale."

L'articolo 39 «*Contributo di urbanizzazione per edifici residenziali e servizi*» del r. r. 2/2015 al comma 1 dispone: "1. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per edifici residenziali e per servizi, ...[...]. è determinata dal comune applicando valori percentuali alla incidenza economica di cui all'articolo 38 per ogni metro quadrato di superficie utile coperta dell'edificio."

L'articolo 41 «*Contributo di urbanizzazione per edifici per attività produttive*» al comma 1 così dispone: "1. La quota di contributo relativa agli

oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per gli edifici per attività produttive,...[...]...è determinata dal comune applicando valori percentuali alla incidenza economica di cui all'articolo 40 per ogni metro quadrato di superficie utile coperta dell'edificio."

Sempre in tema di contributo di costruzione sulle opere di urbanizzazione, la normativa regionale:

1. consente di stabilire una percentuale aggiuntiva, rispetto ai costi parametrici, riferita all'adeguamento di infrastrutture generali dovute all'incremento di utenza prodotta dagli interventi edilizi (r. r. 2/2015; art. 38, co. 2; art. 40, co. 2). Detta percentuale non può essere superiore al venti per cento (20%) nel caso di insediamenti residenziali e per servizi ed al quindici per cento (15%) nel caso di insediamenti produttivi;
2. per gli edifici residenziali e per servizi stabilisce (art. 39, co. 4, r. r. 2/2015) che le aliquote devono essere fissate in "*... misura ridotta nel caso di interventi realizzati negli insediamenti già urbanizzati anche parzialmente o negli insediamenti di valore storico e culturale di cui all'articolo 93.*". Gli insediamenti di cui all'articolo 93 sono quelli ricadenti in zona agricola ed espressamente individuati dal P. di F.;
3. per gli edifici per attività produttive¹¹ stabilisce (art. 42, co. 3, r. r. 2/2015) che le aliquote devono essere fissate in "*... misura ridotta nel caso di interventi realizzati negli insediamenti già urbanizzati anche parzialmente.*".

Con riferimento alla disposizione di cui:

al punto 1 si condivide la considerazione formulata nel documento ANCI circa il fatto che la percentuale non può costituire un *incremento generalizzato* del contributo. Di conseguenza se ne propone l'applicazione, per le attività residenziali e per servizi, limitatamente alle zone C, alle zone E ed alle zona F, per queste ultime limitatamente alle attività private ammesse, nel caso di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica ed edilizia con cambio di destinazione d'uso, Ciò in quanto tali insediamenti, per le loro caratteristiche, per l'ubicazione e per la tipologia di interventi comportano indubbiamente un incremento del carico sulle infrastrutture.

Per quanto concerne le attività produttive l'applicazione potrebbe avvenire per la nuova costruzione, la ristrutturazione urbanistica e per la modifica della destinazione d'uso:

¹¹ Ai sensi dell'art. 40, co. 3 del r. r. 2/2015 per "*... edifici per attività produttive si intendono quelli destinati ad attività industriali, artigianali, agricole ed estrattive, comprensive delle superfici per servizi strettamente connessi alle attività ed alla vendita dei prodotti aziendali.*"

per le zone F, limitatamente alle attività private ammesse;

per le zone D e per le zone E.

La percentuale da applicare si ritiene possa essere unificata nella misura del quindici per cento (15%) per tutti gli interventi, le destinazioni d'uso e le zone proposte;

al punto 2 non necessita alcuna scelta nel caso degli insediamenti di valore storico culturale ricadenti nel territorio agricolo in quanto sono stati censiti nello strumento urbanistico generale.

Per quanto concerne gli insediamenti già urbanizzati, anche parzialmente, la scelta è, di fatto, insita nella individuazione fatta dal legislatore correlata allo stato di infrastrutturazione del territorio comunale, ovvero sia per le sole zone B. Il coefficiente di abbattimento applicabile, in considerazione dello stato di infrastrutturazione, si ritiene congruo nella misura dello 0,80 (abbattimento del 20%);

al punto 3 per le considerazioni già svolte sulle caratteristiche delle zone produttive previste dal P. di F., si ritiene che la condizione prevista dalla normativa sussista limitatamente alle zone D3 oltre che alle zone B, in quanto le NTA ammettono in esse insediamenti produttivi. In considerazione del fatto che si tratta di interventi che potrebbero incrementare i livelli occupazionali e/o di produzione, si può ritenere congruo un coefficiente pari a 0,70 (abbattimento del 30%).

Le disposizioni regolamentari regionali, nell'articolo 39 – con riferimento agli edifici per attività residenziali e per servizi – e nell'articolo 41 – con riferimento agli edifici per attività produttive – definiscono i criteri ai quali i Comuni si devono attenere nel fissare le aliquote. Nello specifico il documento ANCI fornisce, oltre ad un utile riepilogo di detti criteri, anche alcune indicazioni sull'entità delle aliquote ed una proposta di ripartizione degli interventi, indicazioni alle quali si ritiene di potersi conformare in quanto, sostanzialmente, finalizzate a contenere gli incrementi degli oneri e ad incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente atteso che consente di ridurre il consumo del territorio.

Allo scopo di consentire: una agevole verifica del rispetto dei criteri regionali vincolanti; una chiara individuazione delle tipologie d'intervento; l'individuazione della consistenza economica derivante dalle aliquote proposte, sono stati predisposti due prospetti:

- quello riferito agli insediamenti o destinazioni residenziali e per servizi che si allega sub. A;
- quello riferito agli insediamenti o destinazioni produttive che si allega sub. B.

In entrambi i prospetti sono inserite delle note illustrative ed esplicative per agevolare l'individuazione della fattispecie oggetto del calcolo e la conseguente quantificazione del contributo dovuto.

L'ufficio provvederà, una volta intervenuta l'approvazione consiliare, a predisporre uno specifico prospetto per procedere al calcolo del contributo dovuto nell'ottica già evidenziata di agevolare sia l'attestazione da parte dei progettisti sia le valutazioni istruttorie dell'ufficio.

B.4 - Il contributo sulle opere di urbanizzazione – Fattispecie particolari

Gli articoli 42 «*Opere di urbanizzazione con piano attuativo*» e 43 «*Opere di urbanizzazione con intervento diretto*» dettano alcuni criteri per le fattispecie indicate nel titolo degli articoli medesimi. Si tratta, in sintesi, di definire alcuni aspetti sulla esecuzione diretta, da parte dei richiedenti il titolo abilitativo, delle opere di urbanizzazione ed il conseguente scomputo dal contributo dovuto per ottenere il titolo abilitativo.

Vari aspetti sono già trattati nello schema tipo di convenzione per i piani attuativi o per gli atti d'obbligo utilizzati da questo ufficio; è comunque opportuno procedere ai necessari aggiornamenti per i quali il documento ANCI fornisce anche utili indicazioni sostanzialmente condivisibili.

Gli interventi di trasformazione del territorio sottoposti a piano attuativo convenzionato (si veda il Titolo III, Capo I della l. r. 1/2015) oppure ad attuazione diretta con titolo abilitativo condizionato a convenzione o atto d'obbligo, comportano, a carico del soggetto attuatore o sui eventuali aventi causa, l'effettiva realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria, ed in alcuni casi anche secondaria, oltre al reperimento degli standard. A dette opere possono aggiungersi quelle ritenute necessarie, in base agli accertamenti istruttori, per l'allaccio ai pubblici servizi ed infrastrutture esterne all'insediamento.

In tali fattispecie non sarà dovuta la quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione per la tipologia corrispondente a quelle da realizzare (primaria o secondaria o entrambe). Sarà invece dovuto il pagamento della quota di contributo relativa all'adeguamento delle infrastrutture generali per l'incremento di utenza, la cui applicabilità ed entità sono state proposte in precedenza.

Si ritiene opportuno precisare, in assenza di disposizioni regionali in merito, che ove l'incidenza delle opere risulti inferiore al contributo dovuto, il conguaglio dovrà essere corrisposto nei termini e con le modalità che saranno stabilite in convenzione.

Per quanto concerne l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 130, co, 6 della l. r. 1/2015. ovvero sia la possibilità di destinare gli importi scomputati, o scomputabili, alla realizzazione, da parte del soggetto proponente, di altre

opere nei termini e con i principi stabiliti dalla norma richiamata, si ritiene di non poter formulare ipotesi preventive in quanto le valutazioni di fattibilità necessitano di specifici accertamenti istruttori. Si ritiene che, in questa fase, sia sufficiente precisare che si intende avvalersi delle richiamate disposizioni ove si presentasse l'ipotesi.

Si ritiene invece opportuno precisare che, nel caso di opere da eseguire a scomputo del contributo mediante intervento diretto, è possibile scomputare l'intera consistenza del contributo, ovviamente previa valutazione di fattibilità dell'ufficio e della Giunta Comunale per la sussistenza dell'interesse pubblico o collettivo delle opere da eseguire.

La disciplina regionale demanda ai Comuni la definizione dei metodi, criteri e garanzie da stabilire per questa fattispecie; in questo territorio questa tipologia di interventi non ha trovato ampia attuazione per cui in assenza esperienze, in questa prima fase di applicazione, si ritiene sufficiente che si stabilisca il principio per la fattibilità demandando alla giunta Comunale, su proposta dell'Area Tecnica, di dare pratica attuazione al principio stabilito dal Consiglio Comunale.

Le proposte di aggiornamento o meglio le modalità per recepire le disposizioni regionali anzidette saranno riepilogate nella proposta di deliberazione consiliare.

B.5 - Il costo di costruzione degli interventi

Si è già riferito sommariamente, nel paragrafo B.1 «*Le componenti del contributo*», che la disciplina regionale - richiamata nel ridetto paragrafo - in materia di costo di costruzione *base* o *unitario* degli interventi di *nuova costruzione*, anche in ampliamento, con destinazione residenziale, ha stabilito un valore valido per l'intero territorio regionale. Per quanto concerne invece:

- gli interventi su edifici esistenti "*... il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, in base all'elenco regionale dei prezzi, secondo le modalità stabilite dal comune.*" fermo restando che come incentivazione al "*... recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia il costo di costruzione relativo non può superare l'ottanta per cento dei valori determinati per le nuove costruzioni ...*" (art. 132, co. 5, l. r. 1/2015);
- le costruzioni destinate a servizi si deve fare riferimento al "*... costo documentato di costruzione ...*" (art. 135, co. 2, l. r. 1/2015; art. 49, co. 1, r. r. 2/2015) disponendo che i Comuni devono differenziare le aliquote da applicare a detto costo "*... in relazione ai diversi tipi di attività ...*" (art. 135, co. 2, l. r. 1/2015; art. 49, co. 1, r. r. 2/2015) con un massimo del cinque per cento (5%) e, comunque, in misura inferiore nel caso di ristrutturazione edilizia ed urbanistica rispetto alla

nuova costruzione (art. 49, co. 1, r. r. 2/2015);

- gli edifici per attività produttive non occorre determinare il costo di costruzione in quanto il contributo corrispondente non è dovuto.

Per determinare il costo di costruzione "*... dei nuovi edifici residenziali o ampliamento di quelli esistenti ...*" il costo unitario, stabilito come in precedenza, si applica alla "*... superficie utile coperta dell'edificio computata come previsto all'articolo 17.*" (art. 46, co.1, r. r. 2/2015) il che sostanzia una valutazione parzialmente differente rispetto al contributo sulle opere di urbanizzazione.

Occorre evidenziare che, sempre la normativa regionale e più precisamente all'art. 46 «*Superficie*» del r. r. 2/2015 consente ai Comuni di ridurre la consistenza delle superfici pertinenziali non esonerate o eccedenti i limiti dimensionali previsti dall'art. 21 del medesimo regolamento.

Per quanto attiene le superfici pertinenziali di cui all'art. 21 del regolamento, in analogia a quanto proposto per il contributo sulle opere di urbanizzazione si ritiene che qualora si eccedano i limiti dimensionali anche il contributo sul costo di costruzione sia dovuto sull'intera consistenza.

Per quanto attiene, invece, la valutazione delle superfici accessorie o pertinenziali, come definite al co. 4 del richiamato art. 46 si ritiene che in virtù del fatto che il prezzo unitario va applicato alla Suc e quindi escludendo quanto previsto dall'art. 17 del r. r. 2/2015, non sia necessario, né opportuno, alcun abbattimento.

La disciplina regionale fa riferimento alla Suc, agli edifici ed alle attività stabilendo contemporaneamente delle differenziazioni di costi o di aliquote in base alle attività o alla tipologia dell'intervento. Allo scopo di rendere univocamente applicabile la normativa si precisa che in presenza di edifici con più destinazioni d'uso il computo delle superfici e del relativo costo di intervento debba essere riferito alle porzioni oggetto d'intervento, come del resto puntualmente stabilito dalla normativa riferita al contributo sulle opere di urbanizzazioni.

Per quanto riguarda il costo documentato dell'intervento applicabile alle destinazioni per servizi e agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, criterio peraltro già previsto nella normativa previgente, si era ritenuto opportuno perseguire una univocità di valutazione al fine di evitare discrezionalità di computo da parte dei professionisti ed un aggravio del procedimento di verifica. Si era quindi stabilito un costo parametrico individuando delle percentuali per ciascuna categoria di opere.

Si è del parere che l'attuale normativa regionale pone la medesima problematica sulle valutazioni, ma la norma più sopra richiamata, pur facendo riferimento al prezzario regionale, demanda al Comune di stabilire le modalità attuative.

Si richiama l'attenzione sul fatto che, come già segnalato, il costo degli interventi di recupero non può superare l'80% di quelli nuova edificazione; ciò richiederebbe una doppia valutazione istruttoria che si potrebbe evitare utilizzando le modalità anzidette tenendone conto nella determinazione dei criteri attuativi.

In questa fase, anche in considerazione della limitata ricorrenza di questa tipologia d'intervento, si potrebbe stabilire il principio di applicazione – utilizzo di un costo parametrico – demandando alla Giunta Comunale l'approvazione -delle modalità sulla base di una proposta dell'Area Tecnica.

Le proposte di aggiornamento o meglio le modalità per dare attuazione ai criteri che le disposizioni regionali demandano ai comuni, queste saranno riepilogate nella proposta di deliberazione consiliare.

B.6 - Il contributo sul costo di costruzione

Per la quantificazione del contributo sul costo di costruzione si deve procedere alla determinazione delle aliquote percentuali da applicare al costo come determinato in base al precedente paragrafo.

La normativa regionale stabilisce delle percentuali minime e massime in funzione della tipologia d'intervento e/o della destinazione d'uso demandando ai Comuni le relative scelte.

Per quanto attiene le nuove costruzioni residenziali, il legislatore regionale consente ai Comuni (art. 47 r. r. 2/2015) di stabilire delle maggiorazioni del costo parametrico per la nuova edificazione residenziale, fino ad un massimo del 20%, facendo riferimento alle caratteristiche tipologiche e quantitative individuate dall'art. 9 del r. r. 2/2005, che disciplina la formazione dei costi convenzionali dell'edilizia residenziale pubblica.

Questo ufficio ritiene di poter proporre al Consiglio Comunale l'applicazione di questa disposizione in quanto, oggettivamente, il costo di una nuova edificazione non può prescindere dalle sue caratteristiche tipologiche; pertanto in considerazione del fatto che il documento ANCI propone una tabella che tiene conto di ciò e che questo ufficio ha attentamente valutato, condividendone forma e contenuti, si ritiene di poterla fare propria fatta eccezione per l'ipotesi di valutare al 50% l'incremento derivante dal rapporto tra S.U. ed S.N.R e/o S.P.; ciò in quanto dovendosi fare riferimento alla Suc per determinare il costo di nuova costruzione varie pertinenze sono escluse dalla formazione del prezzo ed escluderle anche dalla valutazione delle maggiorazioni non è una ipotesi tecnicamente condivisibile.

Detta tabella, come fac-simile, viene allegata sub.C alla presente relazione; ad ipotesi approvata l'ufficio provvederà a trasformarla in foglio di calcolo per utilizzarla sia per la determinazione da parte dei progetti che per gli

accertamenti istruttori da parte dell'ufficio.

Nel merito delle aliquote da applicare al costo determinato in base al precedente paragrafo e tendo conto dei criteri stabiliti con il r. r. 2/2015 si propone di stabilire che:

- l' aliquota applicabile al costo di costruzione per i nuovi edifici residenziali non può essere inferiore al 5%;
- per gli interventi di ristrutturazione edilizia, la cui superficie va valutata ai sensi dell'art. 48 co. 2 del regolamento, l' aliquota applicabile al costo dell'intervento è pari al 5%, purché non vi sia modifica della destinazione d'uso;
- per gli interventi di ristrutturazione edilizia, che prevedono la totale demolizione e ricostruzione, al costo dell'intervento si applica l' aliquota del 5% nel caso di fedele ricostruzione, mentre nel caso di ricostruzione con modifica della sagoma e dell'area di sedime il contributo viene stabilito nella misura del 60% di quello derivante dalla nuova costruzione giusta disposizione art. 48, co. 4, r. r. 2/2015;
- per gli interventi su edifici residenziali esistenti, relativi ad ampliamento delle unità immobiliari o alla realizzazione di nuove unità immobiliari, l' aliquota da applicare al costo di costruzione viene stabilita nella misura del 5% senza tener conto delle caratteristiche superiori derivanti dall'applicazione del prospetto già allegato sub. C (art. 48 co.5 r. r. 2/2015);
- per gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedono anche il mutamento della destinazione d'uso, per le fattispecie di cui all'art. 48, co. 6, r. r. 2/2015, l' aliquota da applicare al costo dell'intervento viene stabilita nella misura del 7%;
- per gli interventi di mutamento della destinazione d'uso individuati dall'art.48, co.7, r. r. 2/2015 la tabella allegata al documento ANCI si ritiene perfettamente coerente con il principio stabilito dalla richiamata disposizione e pertanto viene fatta propria, allegandola sub. D, come fac-simile;
- per gli edifici o parti di essi aventi destinazione a servizi l' aliquota da applicare al costo viene così stabilita:
 -nuov
a costruzione per attività commerciali 5,00%
 -nuov
a costruzione per attività direzionali 4,50%
 -nuov
a costruzione per attività turistiche e assimilate 4,00%
 -ristru
tturazione edilizia o urbanistica 3,50%

C. – FATTISPECIE PARTICOLARI

La normativa in esame rimette alla potestà comunale la definizione di alcune fattispecie particolari mentre per altre stabilisce solo dei criteri e/o delle modalità. Si ritiene utile, per completezza di esposizione, richiamare quelle predefinite e proporre dei criteri applicativi per le altre.

C.1 – Riduzione del contributo

Per gli edifici che conseguono la certificazione di sostenibilità ambientale, nei modi, forme e procedimenti stabiliti dal Titolo VI, Capo II, l. r. 1/2015 il contributo di costruzione è ridotto del 30% per la classe A e del 15% per la classe B (art. 51, co.1, l. r. 1/2015).

Il contributo sul costo di costruzione è ridotto del 90% nel caso degli interventi previsti dall'art. 51, co. 2 del r. r. 2/2015 ¹²; si dà mandato alla Giunta Comunale, su proposta dell'Area Tecnica di stabilire le modalità di verifica circa la sussistenza dei presupposti necessari da includere nell'asseverazione tecnica.

Il contributo dovuto sulle opere di urbanizzazione è ridotto del 90% nel caso di interventi individuati all'art. 51, co. 3, r. r. 2/2015 ¹³, dando mandato alla Giunta Comunale, su proposta dell'Area Tecnica di stabilire le modalità di verifica circa la sussistenza dei presupposti necessari da includere nell'asseverazione tecnica.

Nel caso di interventi descritti dall'art. 52, co. 6 del r. r. 2/2015 ¹⁴, non è dovuto alcun contributo qualora gli stessi siano finalizzati a ricondurre le destinazioni o le condizioni edilizie a quelli previsti nel titolo originario o in quello precedente.

Per gli interventi di completamento di edifici la cui struttura risulti ultimata non è dovuto alcun contributo, mentre questo è dovuto per la parte

¹² L'articolo 51 titola "Riduzione del contributo". Si riporta il testo della disposizione richiamata: "2. Il contributo dovuto sul costo di costruzione determinato è ridotto del novanta per cento nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 7, comma 1, lettera d) del TU, con esclusione degli interventi di completa demolizione e ricostruzione, relativi ad interi edifici o unità strutturali ricomprese in organismi edilizi più complessi, destinati o da destinare a residenza e servizi che prevedono un adeguamento sismico o un miglioramento sismico nella misura non inferiore al sessanta per cento di quella prevista per l'adeguamento, di cui al D.M. 14 gennaio 2008 del Ministero delle Infrastrutture (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni), ovvero di interventi di prevenzione sismica di cui all'articolo 159 del TU, sulla base di asseverazione di un tecnico abilitato."

¹³ Per l'articolo 51 si veda la nota precedente. Si riporta il testo della disposizione richiamata: "3. Il contributo dovuto per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria determinato è ridotto del novanta per cento nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, con esclusione degli interventi di completa demolizione e ricostruzione, relativi ad interi edifici o unità strutturali ricomprese in organismi edilizi più complessi, destinati o da destinare a residenza, servizi o attività produttive che prevedono un adeguamento sismico o un miglioramento sismico nella misura non inferiore al sessanta per cento di quella prevista per l'adeguamento, di cui al D.M. 14 gennaio 2008, ovvero di interventi di prevenzione sismica di cui all'articolo 159 del TU, sulla base di asseverazione di un tecnico abilitato."

¹⁴ L'articolo 52 titola "Aggiornamento del contributo". Si riporta il testo della disposizione richiamata: "6. Non è dovuto alcun contributo nel caso di interventi di mutamento della destinazione d'uso, di diversa utilizzazione di un edificio, o di modifica delle condizioni edilizie dell'edificio stesso, qualora si riconducano la destinazione o le condizioni edilizie a quelli precedenti agli interventi stessi o comunque qualora la quota di contributo risulti inferiore a quella già corrisposta per precedenti interventi."

strutturale mancante e limitatamente a quello derivante da incrementi o diverse modalità di determinazione (art. 52, co. 2, r. r. 2/2015).

C.2 – Termini e modalità di pagamento del contributo

Le disposizioni attuative proposte con la presente relazione trovano applicazione nell'intero territorio comunale in quanto non è stato adottato dalla Provincia alcun provvedimento di equiparazione per aree di interesse sovracomunale (art. 50 r. r. 2/2015).

Il contributo di costruzione determinato ai sensi di quanto proposto con la presente relazione trova applicazione a far data dall'1/7/2016 per le istanze presentate successivamente a tale data, mentre per le istanze presentate precedentemente e dichiarate ricevibili si applicano le disposizioni previgenti come recepite con appositi provvedimenti comunali.

Il contributo di costruzione può essere rateizzato quando l'importo complessivo è superiore a € 5.000. La rateizzazione, che deve essere richiesta contestualmente all'istanza per il titolo edilizio, è subordinata alla preventiva presentazione di una garanzia fideiussoria prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del Codice Civile. In ogni caso il soggetto attuatore è obbligato in solido con il fideiussore. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

La rateizzazione viene disposta limitatamente al 75% dell'intero contributo indicandone importi e scadenze in un prospetto da allegare al titolo (permesso di costruire) o da trasmettere all'interessato (S.C.I.A.). In considerazione del fatto che la disciplina vigente, sia nazionale che regionale, consente, di fatto, di ritardare i pagamenti rateizzati fino a 240 giorni dalla scadenza con l'applicazione di maggiorazioni stabilite per legge, la garanzia anzidetta dovrà coprire oltre che l'importo rateizzato anche quello della maggiorazione relativa al periodo massimo di ritardo consentito (40%). Ciò in quanto la riscossione coattiva può avvenire solo successivamente al termine ultimo di ritardo consentito (art. 136, co. 4, l. r. 1/2015). Le rate sono stabilite nel numero di quattro con scadenza semestrale decorrenti dalla data di rilascio o di efficacia del titolo.

C.3 – Disposizioni in fase di prima applicazione

In fase di prima applicazione si prevede di destinare una quota pari all'8% dei proventi derivanti dagli oneri di urbanizzazione secondaria, effettivamente introitati, con le modalità e le finalità stabilite dall'art. 44 del r. r. 2/2015.

Per quanto riguarda l'edilizia convenzionata non fruente di contributi pubblici alla cui attuazione consegue la riduzione del contributo la Regione non

ha ad oggi emanato alcun atto di indirizzo in proposito e di conseguenza l'ufficio, ove ne venisse richiesta l'applicazione, utilizzerà i criteri attualmente applicati.

Ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 141, co. 6, r. r. 2/2015 si propone che il contributo di costruzione sulle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in fase di prima applicazione, sia ridotto del 20% fino al 01/07/2017, termine entro il quale verrà sottoposta all'Amministrazione Comunale una relazione sugli effetti che la nuova disciplina ha avuto sull'andamento delle entrate.

D. - CONCLUSIONI

Le proposte che precedono sono state formulate in esecuzione a quanto disposto, in materia, dalla l. r. 1/2015 e dal r. r. 2/2015 ed ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 52 del D. lgs. 15 dicembre 1997, n. 446 come confermato dall'art. 14, co. 6, del D. lgs. 14 marzo 2011, n. 23.

La presente relazione viene rimessa al Giunta Comunale per le valutazioni di competenza ed il successivo inoltro al Consiglio Comunale per le determinazioni conclusive.

I fac-simili allegati nonché la modulistica necessarie per consentire all'ufficio e all'utenza di determinare il contributo di costruzione saranno adeguati d'ufficio alle determinazioni consiliari.

Montefalco, 31/05/2016

L'ESTENSORE
geom. Manila Calandri

IL RESPONSABILE DELL'AREA
ing. Paola Emili

ALLEGATO A

Aliquote per contributo di costruzione sulle opere di urbanizzazione per residenze e servizi		Residenziale e servizi	
		38,00	Attività produttive
Tariffa opere di urbanizzazione primaria €/mq.		28,00	Attività produttive
Tariffa opere di urbanizzazione secondaria €/mq.		27,00	Residenziale e servizi
		3,40	Attività produttive

TIPOLOGIA D'INTERVENTO	ATTIVITÀ RESIDENZIALE				ATTIVITÀ PER SERVIZI				Applicazione aliquota ridotta (8)		
	Aliquota da applicare al costo parametrico per l'urbanizzazione primaria		Aliquota da applicare al costo parametrico per l'urbanizzazione secondaria		Aliquota da applicare al costo parametrico per l'urbanizzazione primaria		Aliquota da applicare al costo parametrico per l'urbanizzazione secondaria		Zona	Coefficiente	
	Aliquota (1)	€/mq.	Zona (2)	€/mq.	Aliquota (1)	€/mq.	Zona (2)	Aliquota (1)	€/mq.		
Interventi di nuova costruzione (3)	1,00	38,00	Tutte	27,00	1,00	Tutte	38,00	0,90	24,30	B - E - F (9)	0,80
Adeguamento infrastrutture per incremento di utenza	0,15	5,70	C - E		0,15	C - F (9)	5,70				
Interventi di ristrutturazione urbanistica (4)	0,90	34,20	Tutte	24,30	0,90	Tutte	34,20	0,80	21,60	B - E - F (9)	0,80
Adeguamento infrastrutture per incremento di utenza	0,15	5,70	C - E		0,15	C - E - F (9)	5,70				
Interventi di ristrutturazione edilizia onerosi (4) (5) (6)	0,50	19,00	Tutte	16,20	0,50	Tutte	19,00	0,40	10,80	B - E - F (9)	0,80
Adeguamento infrastrutture per incremento di utenza	0,15	5,70	C - E		0,15	C - E - F (9)	5,70				
Cambio di destinazione d'uso da servizi a residenza	0,50	19,00	Tutte	13,50	0,50	Tutte				Tutte	0,80
Cambio destinazione d'uso da produttivo a residenza	0,60	22,80	Tutte	18,90	0,70	Tutte				Tutte	0,80
Trasformazione superfici da accessorie ad attività (7)	0,40	15,20	Tutte	13,50	0,50	Tutte	15,20	0,40	10,80	Tutte	0,80
Cambio di destinazione d'uso da residenza a servizi							22,80	0,60	16,20	Tutte	0,80
Cambio di destinazione d'uso da produttivi a servizi							22,80	0,60	18,90	Tutte	0,80

(1) Nelle zone D si applica limitatamente all'alloggio di custodia relativo ad attività produttive o per servizi.
(2) Sono escluse, comunque, le zone "A" ai sensi dell'art. 133, co. 1, lett. n), l. r. 1/2015.
(3) Si applica anche alle opere pertinenziali di cui all'art. 21 del r. r. 2/2015 qualora eccedano i limiti dimensionali previsti, applicando l'aliquota all'intera consistenza (art. 46, co. 2, r. r. 2/2015). In tali casi il titolo necessario è il permesso di costruire.
(4) L'aliquota comprende anche il cambio di destinazione d'uso per residenza o servizi se contestuale all'intervento di ristrutturazione.
(5) Sono fatti salvi i casi di esenzione previsti dall'art. 133, co. 1, lett. b), l. r. 1/2015.
(6) Si applica anche alla trasformazione delle superfici accessorie in superfici per l'attività residenziale o per servizi (art. 39, co. 2, lett. e, r. r. 2/2015).
(7) Ai sensi dell'art. 39, co. 2, lett. e, del r. r. 2/2015 si applica nel caso in cui la trasformazione avvenga senza opere ovvero con opere diverse dalla ristrutturazione edilizia. In tali casi il titolo necessario è costituito dalla S.C.I.A.
(8) In attuazione di quanto previsto dall'art. 39, co. 4, del r. r. 2/2015.
(9) Nelle zone E l'abbattimento si applica limitatamente agli edifici o insediamenti di valore storico e culturale censiti dal P. di F. e per la sola destinazione residenziale. Nelle zone F si applica alle attività e servizi privati ammessi dalle NTA del P. di F.

ALLEGATO B

		Aliquote per contributo di costruzione sulle opere di urbanizzazione per attività produttive	
Tariffa opere di urbanizzazione primaria €/mq.	38,00	Residenziale e servizi	
	28,00	Attività produttive	
Tariffa opere di urbanizzazione secondaria €/mq.	27,00	Residenziale e servizi	
	3,40	Attività produttive	

TIPOLOGIA D'INTERVENTO	ATTIVITÀ PRODUTTIVE						Applicazione aliquota ridotta (5)	
	Aliquota da applicare al costo parametrico per l'urbanizzazione primaria			Aliquota da applicare al costo parametrico per l'urbanizzazione secondaria			Zona	Coefficiente
	Aliquota €/mq.	Zona	Aliquota €/mq.	Aliquota €/mq.	Zona			
Interventi di nuova costruzione (1) (2)	1,00	28,00	Tutte	1,00	3,40	D3 - B	0,70	
Adeguamento infrastrutture per incremento di utenza	0,15	4,20	F - D - E (6)					
Interventi di ristrutturazione urbanistica (3)	0,90	25,20	Tutte	0,90	3,06	D3 - B	0,70	
Adeguamento infrastrutture per incremento di utenza	0,15	4,20	F - D - E (6)					
Interventi di ristrutturazione edilizia onerosi (3)	0,60	16,80	Tutte	0,60	2,04	D3 - B	0,70	
Adeguamento infrastrutture per incremento di utenza (4)	0,15	4,20	F - D - E (6)					
Cambio di destinazione d'uso da residenza o servizi ad attività produttiva	0,60	16,80	Tutte			D3 - B	0,70	

(1) Si applica anche alle opere pertinenziali di cui all'art. 21 del r. 2/2015 qualora eccedano i limiti dimensionali previsti, applicando l'aliquota all'intera consistenza (art. 46, co. 2, r. 2/2015). In tali casi il titolo necessario è il permesso di costruire.

(2) Sono fatti salvi i casi di esenzione previsti dall'art. 133, co. 1, lett. a), l. r. 1/2015.

(3) L'aliquota comprende anche il cambio di destinazione d'uso se contestuale agli interventi

(4) Limitatamente agli interventi che comportano variazione della destinazione d'uso.

(5) In attuazione di quanto previsto dall'art. 41, co. 3, del r. 2/2015.

(6) Nelle zone F si applica alle attività produttive private ammesse dalle NTA del P. di F.

ALLEGATO C

Maggiorazione del costo di costruzione nuovi edifici residenziali

(art. 47 r. r. 2/2015)

A) Incremento per superficie utile abitabile

Classi di superficie	S.U. (1)	Rapporto con S.U. (2 = totale S.U./S.U.)	Incremento (3)	Incremento per classi (i1) (4 = 2 * 3)
<= 95,00 mq			0	
95,01 mq - 110,00 mq			4	
110,01 mq - 130 mq			6	
130,01 mq - 160 mq			8	
> 160,00 mq			10	
S.U. totale			Totale (i1)	

B) Superfici per pertinenze ed accessori connesse all'edificio (S.n.r. e S.P.)

Destinazioni	Superficie netta (1)	Incidenza percentuale sulla S.U. (2 = 1/S.U. totale *100)
Cantinole, soffitte, volumi tecnici, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio della residenza, logge e balconi, androni e porticati, pertinenze (S.n.r.)	0,00	8a
Autorimesse, garage, posti macchina coperti, spazi di manovra coperti (S.p.)	0,00	8b

C) Incremento per pertinenze ed accessori connesse all'edificio

Intervalli di variabilità	Ipotesi che ricorre		Incremento (**)
	8a	8b(*)	
<=45%	0	0	
>45% >> 90%	5	3	
> 90%	10	5	
	Totale (i2)		

(*) Non si tiene conto di questa percentuale nel caso di edifici che prevedono almeno il 75% di alloggi aventi S.U. inferiore o pari a 60,00 mq.

(**) Riportare l'incremento corrispondente alla destinazione come da prospetto B) o la somma se compresi nel medesimo intervallo di variabilità

D) Determinazione classe edificio e relativa maggiorazione

Totale incrementi (i1 + i2)	Classe edificio	Maggiorazione applicabile (%)
<= 5 incluso	I	0
>5 fino a 8 incluso	II	5
>8 fino a 11 incluso	III	10
>11 fino a 15 incluso	IV	15
>15	V	20
i1 + i2 =	Classe =	D1 - % di maggiorazione

E) Determinazione del costo unitario dell'intervento

Sigla	Denominazione	Valori
1. C.u.c.	Costo unitario di costruzione	€ 326,00
2. M.c.u. (1 * D1)	Maggiorazione costo unitario	€
3. C.c.m. (1 + 2)	Costo costruzione maggiorato	€
4. Suc	Superficie Utile Coperta - mq.	
5. C.I. (4 * 3)	Costo Intervento	€

Le caratteristiche superiori per stabilire le maggiorazioni del costo sono state stabilite tenendo conto di quanto previsto dall'art. 9 del r. r. 2/2005.

ALLEGATO D

Contributo sul costo di costruzione per interventi

- di mutamento della destinazione d'uso;
- di cui all'art. 39, co. 2, lett e, del r. r. 2/21015 (utilizzo per residenza o servizi di superfici accessorie o pertinenziali);
- di cui all'art. 156 della l. r. 1/2015 (variazione della destinazione d'uso dei vani posti al piano sottotetto, terreno e seminterrato);

relativi a nuove attività residenziali o servizi ovvero per ampliamento di quelle esistenti realizzate senza opere o con opere diverse dalla ristrutturazione edilizia la quota di contributo sul costo di costruzione è determinata per un importo non inferiore a € 300,00 e non superiore a € 3.000,00 (art. 48, co. 7, r. r. 2/2015).

La quantificazione avviene in maniera proporzionale alla Suc interessata secondo la progressione risultante dalla tabella che segue.

Suc interessata dalla variazione della destinazione d'uso	Quota contributo sul costo di costruzione
< mq. 50,00	€ 300,00
da mq. 50,00 a mq. 450,00	da € 300,00 a €. 3000,00 <i>determinata con la formula che segue</i> $[(3.000,00 - 300,00)/400 * (Suc - 50,00)] + 300,00$
oltre mq. 450,00	€ 3000,00

NOTE

L'importo determinato proporzionalmente deve essere arrotondato alla seconda cifra decimale.

Alla richiamata disposizione regolamentare consegue che gli interventi ricadenti in queste tipologie sono soggetti a S.C.I.A.